

## **COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL** **du mercredi 29 mars 2017**

Le vingt-neuf mars deux mille dix-sept à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Municipal - rue de la Herse - sous la présidence de Monsieur Yves MARIE, Maire.

### Présents :

Yves MARIE, Jack PROUTHEAU, Sylvie DOUCET, Antony DOUEZY, Julie LECOMTE, Michel DAUPTAIN, Pierre COUTURIER, Christian LAPEYRE, Eric TABARINO, Murielle MARINELLI-LAVIGNE, Henri FERRO, Lydia GALOPIN, Nathalie BIETRY, Axel TROTIGNON, Alexandre DAVAL, Lionel GUYOMARD

### Absents excusés ayant donné pouvoir :

Véronique VAUDELLE donne pouvoir à Sylvie DOUCET  
Bruno ALAMICHEL donne pouvoir à Yves MARIE  
Myriam ROUILLARD donne pouvoir à Lionel GUYOMARD  
Sophie GOUMAZ donne pouvoir à Jack PROUTHEAU

### Absents excusés :

Adrienne PETIT, Elodie GRYGULA et David BOURGEOIS

### Absents :

Peggy GUILLER et Romain GRUGIER

Le Maire nomme Christian LAPEYRE secrétaire de séance.

## **DECISIONS – DELIBERATIONS**

### **Approbation du PLU**

Après plus de six ans de travail, l'élaboration du PLU de la Commune de Gallardon arrive enfin à son terme avec la proposition d'approbation par la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France.

Le Maire précise qu'à partir de la prescription de révision du PLU fin 2010, le travail a été neutralisé pendant environ deux ans dans l'attente de l'avancée du SCOT afin de rendre notre PLU compatible. L'ensemble de la procédure et l'attente de réponses ont également allongé le délai. En réalité le travail s'est effectué sur 3 à 5 ans, c'est qui correspond au temps moyen d'élaboration d'un PLU.

La révision du PLU procède dans une refonte complète de notre document d'urbanisme en vigueur, soit notre POS mis en place au début des années quatre-vingt. Depuis de nombreuses lois ont évolué ainsi que la manière d'appréhender les choses. L'objectif du POS consiste en la gestion du sol alors que le PLU a une vision stratégique du territoire de la Commune, à échéance de dix ans et plus concernant la réflexion dans l'avenir.

Le Maire signale que depuis le 27 mars, l'application du RNU (Règlement National d'Urbanisme) est en vigueur. De fait, notre POS est obsolète et la Commune ne dispose plus de document d'urbanisme

propre. C'est maintenant à la Préfecture de se positionner sur nos demandes d'urbanisme. L'approbation de notre PLU est donc urgente puisqu'elle permettra à la Commune de reprendre la décision.

L'article 117 du 27 janvier 2017 de la loi égalité et citoyenneté prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux EPCI issus d'une fusion mixte (territoire sur lequel fusionnent des EPCI avec la compétence PLU et d'autres ne l'ayant pas).

La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France constitue à ce titre une fusion mixte. En conséquence, il appartient dorénavant à cette nouvelle Communauté de Communes de délibérer sur tous les documents d'urbanisme (créations, révisions, modifications des PLU ou PLUi, ...). L'approbation du PLU de Gallardon est prévue à l'ordre du jour du Conseil Communautaire du 30 mars. Ce sera la première décision de ce type qui sera prise.

Cette décision arrive en toute fin de processus, l'ensemble de l'opération ayant été conduit uniquement par la Commune. Afin de permettre une prise de décision, une commission urbanisme de la Communauté de Communes s'est tenue le 21 mars afin que toutes les informations utiles soient disponibles pour présenter le sujet.

Compte tenu de la chronologie très particulière de ce dossier, liée notamment aux obligations relatives à la loi pré-citée, et du positionnement de la communauté de communes exposé lors du Conseil communautaire du 9 mars 2017, il est convenu que le Conseil Municipal de la Commune apporte les éléments d'éclairage en Conseil Communautaire et surtout délibère préalablement au conseil communautaire afin d'émettre un avis favorable à l'adoption du PLU.

La Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France sera ainsi en mesure de délibérer à partir de l'avis exprimé par la commune.

Le Maire ajoute que l'ensemble des Communes de la Communauté souhaite garder la maîtrise de son PLU et Gallardon ne fait pas exception à la règle.

#### Rappel des étapes principales

- CM du 9 novembre 2010 : Prescription de révision du PLU
- CM du 15 février 2011 : Modalités de la concertation
- CM du 15 mai 2013 : Débat sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- CM du 16 février 2015 : bilan de la concertation  
1<sup>er</sup> arrêt du projet (avis défavorable de la DDT)
- CM du 17 décembre 2015 : bilan de la concertation complémentaire  
2<sup>ème</sup> arrêt du projet (validé par l'ensemble des PPA)
- Arrêté du 21 septembre 2016 prescrivant l'enquête publique
- 18 octobre 2016 – 19 novembre 2016 : enquête publique (rapport et conclusions du Commissaire enquêteur diffusés aux élus)
- Réunion du 2 mars 2017 avec les PPA concernant les ajustements proposés par le Maire suite aux observations émises par les particuliers lors de l'enquête publique (compte rendu diffusé aux élus)

L'ensemble du PLU a été d'ores et déjà arrêté. Pour rappel, il est consultable en Mairie au service urbanisme.

Il convient à ce stade de lister et de donner un avis sur les ajustements mineurs proposés et qui ont été validés par les PPA. Ces ajustements constitueront les évolutions du PLU depuis son arrêt.

## **Les avis des services et l'enquête publique ont induit les évolutions suivantes du PLU :**

### Avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Au règlement des zones A et N, il est précisé que :

- les distances d'implantation pour les extensions et annexes en zone agricole et naturelle sont de 50 m maximum ;
- la superficie maximale autorisée pour les extensions et annexes en zone agricole et naturelle est de 50 m<sup>2</sup> maximum ;
- la possibilité d'extension en zone naturelle est limitée à l'habitat.

### Avis du Conseil Départemental

- Il est précisé que l'arrêté de déclaration d'utilité publique de la source de la Poivrette a été joint aux contraintes et non aux servitudes d'utilité publique.

### Avis de l'État

- au règlement, le tableau de correspondance ancien/nouveau code de l'urbanisme a été remplacé par un lien internet ;
- au zonage, les fonds de jardin concernés par des pelouses calcaires sont passés en Uj ce qui correspond mieux à la réalité du terrain (fonds de jardin) et n'offrent pas beaucoup plus de droit à construire que la zone N ;
- au règlement, a été intégrée la notion de locaux accessoires plutôt que de « garages, abris... ».

### Observations des particuliers induisant des modifications du PLU

- Suite à l'observation n°1 de M. Magnani formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le chemin du Cornicat, la partie sud du cours d'eau est passée en Uxa, pour permettre le maintien de l'activité en place mais limiter son développement dans un secteur peu propice.

Le Maire rappelle qu'il s'agit de la zone d'activité historique de la Commune et que son devenir est porté à accueillir des équipements publics compte tenu de sa localisation en centre-ville et à proximité de structure de loisirs. Toutefois la zone Ue initialement arrêtée était trop étendue, il fallait donc affiner le trait. De surcroît, la Commune n'a pas de projet précis à court terme.

- Suite à l'observation n°2 de M. Croullebois, concernant le 8, hameau de Baglainval, la parcelle est classée en Ub pour tenir compte de l'habitation existante. En réalité, cette construction récente n'apparaît pas encore dans le cadastre ;
- Suite à la demande de Mme Marby formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le 21 avenue de la Gare, les parties des deux parcelles en front de rue sont passées en Ub pour prendre en compte une habitation existante et, par cohérence de zonage, de passer la seule parcelle restante (dent creuse) en Ub ;
- Suite à la demande de M. Rudrauf formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le 11 impasse du Mesnil, l'ensemble de la parcelle AE 189 est passé en Uj, ce qui correspond mieux à la réalité du terrain et permet de limiter le droit à construire dans un secteur qui n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements ;
- Suite à la demande de Mme Martin formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le 6 chemin des Bois, le bâtiment existant a été intégré dans une extension de la zone Ua mais pas l'intégralité de la parcelle dont la majeure partie est restée en Uj pour ne pas compromettre le potentiel d'aménagement global à long terme.

Le Maire rappelle que le classement de l'ensemble de cette zone en 2Au lors de la proposition du 1<sup>ère</sup> arrêt du PLU (16 février 2015) était la cause du rejet par les services de l'Etat,

notamment la DDT puisque elle rendait notre PLU non compatible avec le développement urbain imposé par le SCOT. De surcroît, l'échéance de ce projet, à plus de 10 ans, était supérieure à la viabilité du PLU.

- Suite à la demande de M. Coudray, formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le sud de la zone d'activité Saint-Mathieu, au lieu-dit Les Caves, un accès aux parcelles agricoles a été traduit aux orientations d'aménagement et de programmation pour ne pas enclaver les parcelles agricoles ;
- Suite à la demande de M. Israël formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la parcelle AB 233, la parcelle est passée en Ub pour tenir compte de la réalité du terrain (construction existante à destination d'habitation) ;
- Suite à la demande de M. et Mme Magnani, concernant une parcelle voisine de celle objet de la demande de M. Israël (voir ci-dessus), la parcelle AB 291 est passée en Ub pour tenir compte de la réalité du terrain (construction existante à destination d'habitation). Par cohérence de traitement, la parcelle AB 292 est également passé en Ub ;
- Suite à la demande de la famille Martin formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la parcelle ZK 253 et la parcelle voisine, les orientations d'aménagement et de programmation ont été complétées par un principe d'accès permettant la desserte de ces parcelles depuis la zone 1AU voisine pour assurer au minimum leur intégration à l'aménagement voisin et mobiliser des terrains actuellement enclavés ;  
La SA Eure-et-Loir Habitat sera donc tenu d'assurer un désenclavement de la parcelle.
- Suite à la demande de M. Le Bris formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant le sud de la zone d'activité Saint-Mathieu, au lieu-dit Les Caves, un accès aux parcelles agricoles a été traduit aux orientations d'aménagement et de programmation pour ne pas enclaver les parcelles agricoles ;
- Suite à la demande de Mme Grosse, formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant les parcelles AC 8 et 9, le petit corps de ferme existant est passée en Ua, ce qui correspond mieux à la réalité du terrain. L'emplacement réservé proposé a été étendu à l'ensemble de la parcelle concernée puisque des aménagements pourraient y être nécessaires à terme, stationnement ou aménagement de voirie ;
- Suite à la demande de Mme Joyeux formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la parcelle ZB 325, la partie de la parcelle en front de rue est passée en Ub et le fond de la parcelle en Uj pour que le zonage colle à la réalité du terrain (à très court terme pour prendre en compte le projet de construction de 3 à 5 logements faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme positif en cours de validité) sans remettre en cause l'objectif de limiter les constructions en 2e rideau et la limitation imposée de surface constructible ;
- Suite à la demande de Mme Arrault formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant les parcelles ZB 58 et 59, le fond de jardin a été classé en Uj pour mieux correspondre à la réalité du terrain sans remettre en cause l'objectif de limitation des implantations de constructions principales en 2e rideau. L'ensemble des fonds de jardin ayant les mêmes caractéristiques ont également été classés en Uj par cohérence de traitement ;
- Suite à la demande de M. Laigneau formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la parcelle A 297, la partie de la parcelle proposée en zone A est passée en Uj pour mieux correspondre à la réalité du terrain et maintenir une zone tampon avec la zone d'activité voisine ;
- Suite à la demande de M. Croullebois formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant les parcelles AI 241, 242 et 239, les fonds de jardin situés au nord de la Rd 18 sont passés en Uj, ce qui correspond mieux à la réalité du terrain sans compromettre l'objectif de limitation des implantations de constructions principales en 2e rideau. Les parcelles situées au sud de cette même voie sont passées en Ub, en effet la zone inondable ne peut motiver d'exclure ces parcelles qui resteront l'objet de prescriptions spéciales concernant cette contrainte ;

- Suite à la demande de M. et Mme Proutheau Magnani formulée dans le cadre de l'enquête publique concernant les parcelles AB 279, 280, 281, 282 et 283, ces parcelles sont passées en Ub, compte tenu de la construction de logements (type Euréliales) par la SA d'Hlm à proximité et des évolutions proposées dans l'ensemble de ce secteur et des réalités du terrain. Par cohérence de zonage les parcelles AC 284 (habitation), AC 285 286 (Euréliales) et AC 670 passent en Ub ;
- Suite à la demande de M. Fournier formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant les parcelles AE 67 et 68, les orientations d'aménagement et de programmation prennent maintenant en compte un corridor écologique entre les zones N et A, les boisements, les liaisons piétonnes et le ruissellement des eaux. C'est tout à fait conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables et à l'esprit de l'aménagement de la zone ;
- Suite à la demande de Mme Lenain formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant la parcelle AE 345, la partie de la parcelle initialement proposée en A est passée en Uj, pour mieux correspondre à la réalité du terrain sans compromettre l'objectif de limitation des implantations de constructions principales en 2e rideau ;
- Suite à la demande de l'indivision Duphil formulée dans le cadre de l'enquête publique, concernant les parcelles AE 186 et 187, la partie de la parcelle initialement proposée en A passera en Uj, pour mieux correspondre à la réalité du terrain sans permettre de nouvelles constructions principales dans ce secteur peu adapté
- Compte tenu des nombreuses demandes de changement de zonage des fonds de jardins et de certains terrains initialement disposés en zone A ne reflétant pas toujours au mieux la réalité du terrain, des ajustements ont été faits sur des secteurs pour lesquels la zone A ne semblait finalement pas la plus appropriée. Ainsi, par cohérence de zonage, par égalité de traitement et compte tenu des récentes évolutions législatives, le moulin de Richenou et les constructions voisines ont été disposés en zone naturelle. Compte tenu du patrimoine que représente cet ensemble, le changement de destination est autorisé pour permettre son maintien et donc son évolution dans la perspective d'une réhabilitation.

#### Questions et remarques :

Alexandre DAVAL se renseigne sur la proportion de demande émise lors de l'enquête publique qui a reçu une réponse favorable. Le Maire estime à environ 80 % de satisfaction soit totale ou partielle. Certaines demandes n'étaient pas négociables, notamment par la DDT.

L'enquête publique a cet intérêt d'éclairer sur les cas particuliers. Si la demande est pertinente et qu'elle est compatible avec le projet, la Commune essaye d'apporter une réponse favorable sous réserve de la nécessaire limitation de consommation de l'espace fixée par le SCOT.

Pierre COUTURIER est satisfait que ce projet de longue haleine arrive à son terme.

Toutefois, il pense que l'état des lieux initial aurait dû être plus approfondi. Ainsi, on crée une zone 1Au donc vierge de tout réseau et donc par incidence une augmentation des frais fixes de fonctionnement alors que des terrains sont rendus inconstructibles et que pourtant les réseaux sont tous déjà déployés devant. Pierre COUTURIER ajoute que cela va à l'encontre du développement durable et il déplore que la Commune soit dessaisie de son pouvoir de décision.

Le Maire confirme que l'extension de l'urbanisation est à proscrire en bout de hameaux (exigence de la DDT). La Commune doit se conformer aux décisions de l'Etat. A ce titre, il évoque le refus suite au premier arrêt. Le Maire rappelle la densification souhaitée et la limitation des déplacements. C'est également de nature à limiter la longueur des réseaux.

Pierre COUTURIER regrette que les deux kilomètres de réseaux nouvellement créés ne soient pas pleinement exploités dès lors qu'ils bordent des terrains qui ne seront pas constructibles. Le Maire rappelle les contraintes environnementales qui imposent de conserver les vues sur la vallée. Pierre COUTURIER répond que c'est un non-sens dès lors que le tracé de la déviation coupe justement cette vallée. Le Maire renouvelle son désaccord sur ce choix de tracé de déviation. Plus globalement, ce PLU permettra à la Commune de préserver son caractère, son cachet, son patrimoine et son aspect rural. Cette nouvelle zone 1Au a l'avantage de ne pas consommer de terres agricoles, de développer la

construction typique gallardonaise en coteaux et de densifier notre centre-ville (fin de l'étalement, logique circulaire).

Axel TROTIGNON fait part de son expérience sur le suivi du travail de la Commission Urbanisme. Les échanges ont été nombreux et constructifs, mais compte tenu de la longueur du processus, il a été difficile de suivre l'évolution dans son intégralité.

→ *Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal émet un avis favorable concernant les modifications mineures proposées et pour faire approuver le Plan Local d'Urbanisme en Conseil Communautaire.*

Par ailleurs, la Communauté de Communes devra se positionner sur le périmètre de droit de préemption urbain :

### **Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain peut être institué par délibération, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L 300-1 ont pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

Ce droit de préemption urbain ne peut être institué que sur tout ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future du plan local d'urbanisme, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

En application du dernier alinéa de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, la vente des lots issus d'un lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement d'une zone d'aménagement concertée peut être exclue du champ d'application du droit de préemption urbain. Cette exclusion n'est valable que pendant une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Le droit de préemption urbain n'est pas applicable à l'aliénation de certains biens (alinéas a), b) et c) de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme) :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](#) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Mais, en application de l'avant- dernier alinéa de cet article, la collectivité peut décider de l'appliquer à ces aliénations, en motivant cette décision et en précisant les parties du territoire soumises à ce droit de préemption urbain renforcé.

Le droit de préemption est ouvert à la commune, sauf lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, comme un syndicat, où elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre. Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, comme la Communauté de Communes, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Il est toutefois prévu que la Communautés de Communes des Portes Euréliennes d'Ile de France délègue à la Commune la décision du droit de préemption sur le territoire de Gallardon.

La Commune dispose actuellement d'un droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire pour les zones urbaines ou à urbaniser et un droit de préemption renforcé sur les zones Ux, Ua et Uaa.

Pour la zone Uaa et Ua, cela permet notamment l'acquisition de parties de copropriétés, fréquentes dans le centre bourg et par exemple très proches de la Mairie. Pour la zone Ux, cette opportunité permet notamment d'unifier des terrains et de maîtriser le développement économique.

Le Maire rappelle que le DPU a été utilisé dans le cadre de l'acquisition de l'ancienne usine Stralfors puis du garage Labbé.

Henri FERRO se renseigne sur les modalités du financement des acquisitions. Le Maire prend l'exemple de l'usine Stralfors dans le contexte d'un DPU du ressort de la Communauté : la Communauté de Communes préempterait pour le compte de la Commune qui finance l'acquisition.

Le Maire informe que la délibération de la Communauté de Communes, concernant la délégation de ce droit à la Commune, sera prise ultérieurement.

Plus globalement, il s'agit de se trouver dans la même configuration (DPU simple et renforcée) qu'avant la mise en place de notre PLU.

*→ Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal émet un avis favorable pour faire instituer par la Communauté de Communes un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones urbaines et à urbaniser et d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées aux alinéas a), b) et c) de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme dans les zones Uaa , Ua et Ux, soit un droit de préemption renforcée pour la zone Uaa et Ua et les zones Ux (Germonval, Saint Mathieu et Oseraies).*

### **Instauration de la déclaration préalable à l'édification de clôture**

L'édification de clôture n'est pas soumise à autorisation dans le règlement du PLU.

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune que ce type de travaux soit soumis à accord, le Maire propose de soumettre l'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire.

Christian LAPEYRE craint que la Commune se rajoute des contraintes.

Le Maire précise que sans cela l'édification de clôture échappe au contrôle de la Commune, et également à l'architecture des bâtiments dans les périmètres protégés.

Pierre COUTURIER signale toutefois que le sujet est traité dans le règlement du PLU.

→ *Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal émet un avis favorable pour faire soumettre par la Communauté de Communes l'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la Commune.*

L'ordre du jour étant épuisé, Le Maire clôt la séance et remercie les membres du Conseil Municipal pour leur participation.

La séance est levée à 22h07.

  
Le Maire  
Yves MARIE